



SAKSUTSKRIFT

Ida Marie Odsæter
20.08.2026

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 24/03249-40
Saksbehandler Sandra Hinsch

Detaljreguleringsplan for Madam Arnesens vei 30 – utlegging til offentlig ettersyn

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027	19.08.2026	33/26

Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 19.08.2026 sak 33/26

Møtebehandling i Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 19.08.2026:

Følgende hadde ordet ved behandling av saken:
Ingen

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak fra Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk

Forslag til detaljreguleringsplan for Madam Arnesens vei 30, utarbeidet i målestokk 1:2000 og datert 03.06.2026, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.03.2026 og revidert 26.06.2026 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11.

Detaljreguleringsplan for Madam Arnesens vei 30 – utlegging til offentlig ettersyn

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Terje Gjeltén Bakken

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljreguleringsplan for Madam Arnesens vei 30, utarbeidet i målestokk 1:2000 og datert 03.06.2026, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.03.2026 og revidert 26.06.2026 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg:

- 01 Plankart, datert 03.06.2026
- 02 Bestemmelser, datert 12.03.2026, revidert 26.06.2026
- 03 Planbeskrivelse, datert 05.06.2026
- 04 Sammendrag av innspill med kommentar
- 05 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 06 Illustrasjonsplan
- 07 Perspektiver
- 08 Støyutredning
- 09 Trafikkanalyse
- 10 Innledende geoteknisk vurdering
- 11 Brannvannsdekning
- 12 Biologisk mangfold
- 13 Slokkevannsvurdering
- 14 VA-notat
- 15 Overvannsredegjørelse
- 16 Overvannsredegjørelse OV- trinn 1 og 2
- 17 Overvannsredegjørelse OV- trinn 3

Sammendrag:

På vegne av Gasolin Østfold AS har SH Prosjekt AS oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Madam Arnesens vei 30 til behandling. Hensikten med planen er å etablere ny dagligvareforretning på en tomt på Kurland som tidligere har vært bensinstasjon. Planen åpner for 1100 kvm næringsareal.

Planområdet ligger ca. 1 km fra Sarpsborg sentrum i boligområdet ved krysset mellom Madam Arnesens vei og Per Gyntveien.

Området er i kommuneplanens arealdel i hovedsak disponert til bebyggelse og anlegg, med et friområde i sør.

Planforslaget åpner for etablering av forretning/tjenesteyting på allerede bebygde arealer, med moderat arealutnyttelse tilpasset omkringliggende småhusbebyggelse og nærliggende kulturmiljø. Planen sikrer trygge løsninger for gående og syklende med nytt fortau. Eksisterende grøntområde i sør foreslås regulert til friområde.

Innkomne merknader gjelder i hovedsak eiendomsforhold og dagens bruk. Merknader fra regionale myndigheter forutsetter at planen følger opp overordnede mål om fortetting,

bærekraftig transport og miljøhensyn. Statsforvalteren og Statens vegvesen anbefaler en høy arealutnyttelse med tanke på tomtas sentrale beliggenhet. Forslagsstiller ønsker imidlertid dagligvareforretning i én etasje. Planområdet har begrenset størrelse og videreføring av tilliggende friområde er vektlagt. Kommunedirektøren mener at planforslaget tilpasser seg omgivelsene på en god måte og at det kan aksepteres en lavere utnyttelse til tross for at fortettingsstrategien åpner for vesentlig fortetting i dette området. De fleste merknadene er imøtekommet, men eiendomsforhold må løses gjennom egne avtaler utenom planarbeidet.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Madam Arnesens vei 30 legges ut til offentlig ettersyn.

Utredning:

Bakgrunn for saken

SH Prosjekt AS har på vegne av Gasolin Østfold AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Madam Arnesens vei 30. Hensikten med planforslaget er å utvikle en tomt med nedlagt bensinstasjon til et næringsområde. Det legges til rette for forretning og tjenesteyting.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger ca. 1 km fra Sarpsborg sentrum, i et etablert boligområde. Det er kort avstand til Kurland barneskole og idrettsanlegg, dagligvare m.m.

Områdets areal er ca. 9 dekar.

Innenfor planområdet finnes det i dag en nedlagt bensinstasjon med tilhørende vaskehall og parkeringsarealer. I sør ligger det et mindre grøntområde. Omkring planområdet er det hovedsakelig eneboligbebyggelse med tilhørende private hager, mens det på motsatt side av veien er etablert forretningsvirksomhet.

Forholdet til andre planer

Området er i kommuneplanens arealdel (KPA 2024 - 2036) i hovedsak disponert til bebyggelse og anlegg, samt friområde i sør.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan når det gjelder arealformål, men legger til grunn en lavere utnyttelse enn fortettingsstrategien. Selv om området er avsatt til vesentlig fortetting, foreslås det en dagligvareforretning oppført i én etasje. Dette begrunnes med at en lav byggehøyde begrenser byggets visuelle dominans, sikrer god tilpasning til omkringliggende småhusbebyggelse og reduserer negative virkninger for naboer, herunder påvirkning på utsyn, sol- og skyggeforhold samt nærliggende kulturmiljøer. Etablering av forretning i området vil samtidig kunne øke tilbudet av dagligvarer i nærområdet. Fortettingsstrategien er et vedlegg til arealplanen, og ved regulering regnes bestemmelsene som retningsgivende. Fortetting og høy arealutnyttelse er ikke et mål i seg selv, men et virkemiddel for bærekraftig arealutvikling. Etter nærmere vurderinger kan det tillates avvik som gir den beste løsningen for det konkrete området som reguleres.

Tilliggende naboeiendommer har tatt i bruk kommunal grunn avsatt til veiformål, som del av sine boligtomter. Bruken er dermed ikke i tråd med overordnet plan. Området foreslås regulert i tråd med dagens bruk, og kommunen ved avdeling Eiendom vil inngå avtaler med naboene om kjøp av kommunal grunn.

Området er uregulert.

Beskrivelse av planforslaget

Forslaget legger til rette for etablering av ny forretning med tilhørende parkering, adkomst og teknisk infrastruktur. Tiltaket transformerer en eksisterende, nedlagt bensinstasjon med vaskehall til et forretningsbygg i én etasje. Planen åpner for 1100 kvm næringsareal.

Det legges samtidig opp til oppgradering av trafikkkløsingene i området. Dette omfatter etablering av ny og mer oversiktlig adkomst, en funksjonell løsning for varelevering samt regulering og opparbeidelse av fortau langs sørsiden av Madam Arnesens vei.

Øst for planområdet ligger det i dag en innkjørsel til fire naboeiendommer. Planforslaget viderefører i hovedsak dagens adkomststruktur for naboene, men legger til rette for at ny adkomst til planområdet kobles på samme kryssløsning. Samtidig reguleres og utbedres adkomsten til friområdet og boligene i tråd med kommunal standard, noe som innebærer en oppgradering av dagens situasjon.

Friområdet i sør videreføres, og det åpnes for et mindre arealinngrep knyttet til etablering av vendehammer, for å sikre nødvendig fremkommelighet for renovasjons- og utrykningskjøretøy. Planen åpner ikke for ny boligbygging, men regulerer mindre arealer til boligformål i øst for å *tilpasse* reguleringsplanen til dagens bruk.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 23.03.2024, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com.

Merknader som er kommet inn i forbindelse med planutarbeidelsen med forslagsstillers kommentarer følger saken som en del av plandokumentene (vedlegg 4). Innspill om transport, miljø, støy, universell utforming, sikkerhet, hensyn til barn og unge, trygg skolevei, sykkelparkering, kulturminner og estetikk er i stor grad imøtekommet. Innspill som gjelder eiendomsforhold er derimot ikke imøtekommet, dette må avklares gjennom avtaler utenfor planarbeidet.

Statsforvalteren og Statens vegvesen har anbefalt en høy arealutnyttelse med tanke på tomtas sentrale beliggenhet. Forslagsstiller ønsker imidlertid å etablere dagligvareforretning i én etasje. Planområdet har begrenset størrelse og videreføring av tilliggende friområde er vektlagt. Kommunedirektøren mener at planforslaget tilpasser seg omgivelsene på en god måte og at det kan aksepteres en lavere utnyttelse til tross for at fortettningsstrategien åpner for vesentlig fortetting i dette området.

Kommunedirektøren har ellers ingen bemerkninger til de kommentarer forslagsstiller har til innspillene.

Grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Planområdet har inntil nylig vært benyttet til bensinstasjon med vaskehall, og fremstår som et asfaltert område som ikke er egnet for lek og opphold for barn og unge. Planforslaget medfører ikke fortregning av eksisterende lekeområder, og det legges heller ikke til rette for nye bo- eller lekeområder i tilknytning til planområdet.

Sarpsborg kommune gjennomførte barnetråkkregistreringer i 2012. Disse registreringene omfattet imidlertid ikke Kurland barneskole. Det går en eksisterende sti gjennom friområdet i sør som antas å bli benyttet som en snarvei mellom Bekkeveien og Madam Arnesens vei. Denne forbindelsen vurderes som et lokalt og uformelt ferdselsmønster, og kan også benyttes i forbindelse med ferdsel til og fra Kurland barneskole og idrettsanlegg, som ligger i nærområdet. Videreføring og oppgradering av friområdet vil være positivt for barn og unge.

Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planforslaget.

Avklaring om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planen faller ikke inn under kriteriene som framgår i forskriftens §§ 6. Konklusjonen er at verken planen eller tiltaket innenfor planområdet vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. pbl § 4-2.

Kommunedirektøren har derfor ikke funnet grunnlag for å kreve at planforslaget behandles etter forskrift om konsekvensutredninger.

Forholdet til naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert i planbeskrivelsen. Vurderingene bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og er tilstrekkelig konkrete og dekkende for det omsøkte tiltaket. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene og legger dem til grunn.

Behov for grunnerverv

Grunnerverv fra private eiendommer er ikke nødvendig for å gjennomføre planen.

Kommunen vil inngå avtaler med naboer om kjøp av kommunal grunn, for å videreføre dagens bruk og sikre samsvar med reguleringsforslaget.

Grunnforhold

Eksisterende grunnundersøkelser i området viser at grunnen hovedsakelig består av løsmasser, med et topplag av sand med en mektighet på ca. 1–2 meter. Under dette består grunnen av sandige og siltige masser, samt stedvis leirholdige lag. Marin leire er påvist i deler av nærområdet. Grunnundersøkelser gjennomført langs Kjennshaugveien, i tilknytning til tiltaksområdet, viser imidlertid ingen påvisning av sprøbruddmateriale eller kvikkleire. Det antas å være stor dybde til fjell.

Områdestabiliteten er vurdert av Løvlien Georåd (vedlegg 10).

Med bakgrunn i områdets topografi og eksisterende grunnundersøkelser vurderes områdestabiliteten som tilfredsstillende for det planlagte tiltaket. Det er imidlertid behov for ytterligere grunnundersøkelser i detaljprosjekteringsfasen.

Oppsummering

Planforslaget er utarbeidet som en detaljreguleringsplan.

Planforslaget med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse gir en tilfredsstillende beskrivelse av tiltaket.

Det tilsendte materiale var komplett 23.04.2026.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Madam Arnesens vei 30 legges ut til offentlig ettersyn.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse

Økonomi:

Opparbeidelse av fortau vil medføre økonomiske konsekvenser for kommunen i form av vedlikeholdsansvar. Salg av kommunal grunn vil gi kommunen inntekter.

Miljø:

Overvannshåndtering planlegges løst lokalt gjennom bruk av regnbed, vadier, permeable flater og fordrøyningsmagasin, og vil dermed bidra til å forbedre dagens situasjon. Bestemmelsene åpner for bruk av grønne tak eller solceller, og det legges opp til et energieffektivt bygg med tiltak for redusert energibruk i tråd med gjeldende miljøkrav. Fasaden mot Madam Arnesens vei skal utføres i tre/bordkledning, mens det på øvrige fasader også tillates fasadeplater. Det stilles krav om tiltaksplan for forurenset grunn i byggesøknaden.

Gjennomføring av planen medfører ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar mark. Det er ikke påvist negative miljømessige konsekvenser som følge av reguleringen.

Folkehelse:

Etablering av en matbutikk i boligområdet, kombinert med forlengelse av dagens fortau fra østsiden av planområdet langs Madam Arnesens vei, vil forbedre tilgjengeligheten og kan bidra til at flere velger å gå eller sykle. Dette vurderes som positivt for folkehelsen og kan bidra til oppnåelse av FN' Bærekraftsmål 3 - God helse og livskvalitet.